

# 鳥取港分譲地（西浜地区）に係る 土地購入希望者募集要項

令和7年10月

鳥取県県土整備部

河川港湾局港湾課

## 1 分譲地の概要

項目	西浜地区
(1)所在地	鳥取市賀露町西四丁目（別添図面を参照）
(2)地勢条件	平成9年5月に竣功した埋立地
(3)交通	国道9号から約3km （市道湖山賀露線）
(4)用水	鳥取市上水道
(5)排水	鳥取市公共下水道
(6)電力	中国電力株式会社
(7)ガス	プロパンガス
(8)公法規制	<p>ア 分譲地は臨港地区内にあり設置できる建物に対して規制があります。（鳥取港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例の別表に規定） 港湾関連用地（別記及び別添図面のとおり） 漁港区（水産物を取り扱わせ、又は漁船の出漁の準備を行わせることを目的とする区域）</p> <p>イ 容積率及び建ぺい率 容積率 200パーセント、建ぺい率 60パーセント</p> <p>ウ 用途地域 工業地域</p>

## 2 公募対象地

鳥取市賀露町西四丁目地内

所在地	地目	面積 (㎡)	分譲単価(円/㎡)	売買代金(円)
1802番12	雑種地	3,677	11,040	40,594,080
1802番13				
1802番14				

※面積の内訳は以下の通りです。

- (1) 1802番12…1, 257㎡
- (2) 1802番13…1, 280㎡
- (3) 1802番14…1, 140㎡

※位置関係は、別添図面をご参照ください。

※3筆を一括で分譲します。筆ごとの分譲は行いません。

※令和8年3月末日まで駐車場用地等として貸し付けているため、所有権移転及び土地の引渡しは、令和8年4月以降になります。

## 3 分譲方法

分譲方法	分譲価格（西浜地区）
(1) 譲渡（売買代金の一括払い）	分譲価格は2のとおり
(2) 譲渡（売買代金の延納払い）	延納利息は1.175%

## 4 設置可能な主な施設

港湾関連用地：水産加工施設及び水産物の保管施設並びにこれらの附属施設

## 5 申込方法

### (1) 土地購入申請書の提出

ア 土地購入希望者（以下「申請人」という。）は、「土地購入申請書」（様式第1号）に次の書類を添えて申し込んでください。

#### イ 添付書類

(ア) 法人による申請の場合：印鑑証明書及び法人登記簿謄本

個人による申請の場合：印鑑証明書及び住民票の写し又は記載事項証明書

(イ) 会社概要又は会社案内

- (ウ) 営業報告書又は財務諸表の直近3期分
- (エ) 県税について滞納がないことの証明
- (オ) 土地利用計画書（様式第2号）
- (カ) 誓約書（様式第4号）
- (キ) 水質汚濁防止法施行令別表第1に掲げる特定施設の有無（様式第5号）
- (ク) 売買代金延納申請書（様式第6号）

(2) 申込受付期間

令和7年10月15日（水）午前8時30分から同年11月4日（火）午後5時まで

ただし、行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第1条に規定する休日は受け付けません。

(3) 書類の提出先・提出方法

ア 書類の提出先

鳥取県土整備部河川港湾局港湾課

住所 〒680-8570 鳥取市東町一丁目220 本庁舎5階

連絡先 電話 0857-26-7585

イ 提出方法

上記アの場所まで持参してください。なお、郵送による受付は行いません。

## 6 審査（相手方の決定）

(1) 資格審査

鳥取県では、港湾の有効利用と利用促進を図るため、港湾関連用地の売却を進めています。

土地購入申請書（添付書類を含む）の内容等を基に、分譲の相手方としてふさわしい者であるか審査します。主な審査項目は次のとおりです。

ア 用途が4の設置可能な施設に該当すること。

イ 当該土地の利用目的が4の施設設置により鳥取港の水産業に携わる事業実施の用途に供するものであり、駐車場利用のみ等単なる更地による利用ではないこと。

ウ 申請人の土地利用計画が1(8)に違反しないこと。

エ 申請人が、分譲地の買受、分譲地における土地利用計画の実施に必要な資力を有する者であること。

オ 申請人が、県税に滞納がないこと。

カ 申請人は、単独の事業者又は個人であること。特別目的会社（SPC）への分譲や複数の事業者等による共同体に対する分譲は行わない。

(2) 優先順位の審査

(1)の資格審査において分譲の相手方としてふさわしい者と認められた者の土地購入申請書の内容について、以下のアからウのとおり評価し、土地の購入を交渉する優先順位を決定することとします。

ただし、公益事業（電気、ガス等）用施設用地の確保、その他県が特に認める場合には、上記の優先順位にかかわらず、当該申請人を優先することがあります。

なお、土地購入申請書を提出した者が1者のみの分譲区画についても、土地購入申請書の記載内容を評価します。

ア 学識経験者等の4名（以下、「評価者」という。）が、各々に次表の評価項目ごとに3点満点で評価を行うこととします。その評価にそれぞれ係数を乗じたものの合計点をその申請人の得点とします。

イ 各評価者の合計点をさらに合計した点（以下「総合計点」という。）を算出し、高い総合計点を得た申請人から順に購入を交渉できる優先順位（以下「購入優先順位」という。）を決定します。

ウ 総合計点が同点である場合は「鳥取港の水産業に携わる事業実績及び予定」の評価が高い申請人の購入優先順位を上位とします。それでもなお購入優先順位を決定できない場合は、くじ引きによる抽選を行い、購入優先順位を決定します。

評価項目	評価の視点	評価点	係数	配点
鳥取港の水産業に携わる事業実績及び予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>鳥取港の水産業に携わる事業実施をしており、今後も水産物の加工販売や消費増進に資する事業の実施等の漁業の活性化に大きな拡大を期待できる計画である。</li> </ul>	3	× 4	12
	<ul style="list-style-type: none"> <li>鳥取港の水産業に携わる事業実施をしており、今後も水産物の加工販売や消費増進に資する事業の実施等の漁業の活性化は現状を維持する計画である。</li> <li>申請時点で、鳥取港の水産業に携わる事業を実施していないが、概ね3年以内に水産業に携わる事業実施が計画され、その計画が実現可能であると認められる。</li> </ul>	2		8
	<ul style="list-style-type: none"> <li>鳥取港の水産業に携わる事業実施をしているが、今後、鳥取港の水産業に携わる事業を終了又は休止する計画である。</li> <li>鳥取港の水産業に携わる事業実施をした実績がなく、今後、鳥取港の水産業に携わる事業実施を確実に実現させるには一層の検討を要する。</li> </ul>	0		0
本県の水産業振興への寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>鳥取港の圏域に所在する事業者等との間での受発注拡大などの有機的な連携や自らの事業拡大を通じ、本県の水産業振興に資する意図が認められるなど、本分譲地での事業計画が積極的であり、本県水産業の振興に寄与することを期待できる。</li> </ul>	3	× 3	9
	<ul style="list-style-type: none"> <li>本分譲地での事業計画は標準的であり、本県水産業の振興にも一定程度寄与することを期待できる。</li> </ul>	2		6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>本分譲地での事業計画が自己都合を優先しており、本県水産業の振興に寄与するための検討が求められる。</li> </ul>	0		0
購入理由等の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該申請人が本分譲地を選定した理由が優れており、同者が購入すべき事情が明確に認められる。</li> <li>特に優れた取組の実施が予定されており、当該申請人による本分譲地購入が強く望まれる事情がある。</li> </ul>	3	× 2	6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該申請人が本分譲地を選定した理由が妥当であり、同者が購入することが妥当である。</li> <li>標準的な取組の実施が予定されており、当該申請人による本分譲地購入が妥当と認められる事情がある。</li> </ul>	2		4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該申請人が分譲地を購入することが望まれる事情がない。</li> </ul>	0		0
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>騒音、振動、粉塵等を極力低減させる工夫する等、周辺への配慮が十分に計画されている。</li> <li>周辺環境との調和や景観への配慮が十分になされている。</li> </ul>	3	× 2	6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>騒音、振動、粉塵等を極力低減させる工夫する等、周辺への配慮が計画されている。</li> <li>周辺環境との調和や景観への配慮がなされている。</li> </ul>	2		4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺環境へ配慮した計画はない。</li> </ul>	0		0
新規正規雇用の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規正規雇用を3名以上予定し、県民の雇用確保等に資している。</li> </ul>	3	× 1	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規正規雇用を1名以上予定し、県民の雇用確保等に資している。</li> </ul>	2		2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規正規雇用を予定していない。</li> </ul>	0		0

## 7 契約等の条件（業種等により、契約条件を変更する場合があります。）

(1) 2に記載した地番の区画で分譲します。分譲区画は分割しません。

(2) 県は買受人を決定した後、買受人と速やかに県で定める「公有財産売買契約書」を締結します。契約に規定する主な条件は次のとおりです。

### ア 譲渡（売買代金の一括払い）契約の場合

(ア) 買受人は、売買代金を県が指定する期日（令和8年4月1日から同月20日）までに、一括でお支払いしていただきます。

(イ) 県は、売買代金が完納された後、所有権移転登記及び土地引渡しの手続を行います。

(ウ) 所有権移転登記に要する費用は、買受人の負担とします。

(エ) 買受人は、土地の引き渡しを受けた日から3年以内に土地購入申請書に記載した用途に供しなければいけません。

(オ) 買受人は、売買契約締結の日から10年間は、土地購入申請書に記載した用途に供しなければいけません。

(カ) 買受人は、売買契約締結の日から10年間は、県の承認なく所有権の移転、地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってははいけません。

(キ) 県は、買受人が契約に違反した場合、違約金を徴収することがあります。

(ク) 県は、買受人が契約に違反した場合、譲渡した土地の買戻しをすることがあります。

### イ 譲渡（売買代金の延納）契約の場合

(ア) 買受人は、売買代金のうち20パーセント以上を即納代金として、県が指定する期日（令和8年4月1日から同月20日）までにお支払いしていただきます。

(イ) 県は、即納代金が完納された後、所有権移転及び土地の引渡しの手続を行います。

(ウ) 県は、分譲地に第一位順位の抵当権を設定し、その登記は所有権移転登記と同時にを行います。

(エ) 登記に要する費用は、譲受人の負担とします。

(オ) 売買代金から即納代金を差し引いた金額（以下「延納代金」という。）について、利息0.8パーセントを付して延納の特約をします。

(カ) 延納期間は契約締結日から起算して、10年後までとします。

(キ) 延納代金及びこれに対する利息の納入は、契約締結日の属する年度の翌年度から毎年1回とし、原則9月末日を納付期日とします。

(ク) 納付代金を分割で納入する場合は、原則元金均等払いとします。

(ケ) 延納代金は納付期日を繰り上げて納入することができます。

(コ) 以下、上記アの（エ）から（ク）までと同一の条件とします。

## (3) 共通

### ア 契約保証金

買受人は、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を納付しなければなりません。

### イ 契約不適合等

買受人は、契約締結後に用地の面積の不足その他契約の内容に適合しない状態があることを発見しても契約代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。県は契約不適合責任を一切負いません。

また、本物件は埋立地であり、鳥取港建設時の床掘土砂及びしゅんせつ土砂により埋立が行われた土地になります。

引渡しはすべて現状有姿で行い、地下埋設物等の撤去・処分等が必要な場合には、買受人の負担にて行ってください。地盤沈下による地盤の変動や建物等の損傷について、県は一切責任を負いません。

### ウ 電子契約

県が利用する電子契約サービスによる契約を希望する買受人は、買受決定の通知を受けたら直ちに電子契約に関する同意書（様式第7号）を、5（3）の場所に提出してください。

なお、電子契約の締結に同意した買受人は、県が電子署名完了後に同サービス上で買受人宛に送信するメールにより契約書等の内容を確認し、異議がなければ電子署名を行うものとし

す。

エ その他

買受人が次のいずれかに該当するかどうかを鳥取県警察本部に照会する場合があります。

- (ア) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団の構成員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (イ) 次に掲げる行為の買受人が暴力団又は暴力団員であることを知りながら当該行為を行ったと認められるとき。
  - ①暴力団員を役員等（買受人が法人の場合にあってはその役員及び経営に事実上参加している者を、買受人が任意の団体にあつてはその代表者及び経営に事実上参加している者をいい、非常勤を含むものとする。以下同じ。）とすることその他暴力団又は暴力団員を経営に関与させること。
  - ②暴力団員を雇用すること。
  - ③暴力団又は暴力団員を代理、あっせん、仲介、交渉等のために使用すること。
  - ④いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与えること。
  - ⑤暴力団又は暴力団員を問題解決等のために利用すること。
  - ⑥役員等が暴力団又は暴力団員と密接な交際をすること。
  - ⑦暴力団若しくは暴力団員であること又は（ア）から（カ）までに掲げる行為を行うものであると知りながら、その者に物品の製造、仕入れ、納入その他業務を下請等させること。

## 8 公表

(1) 委員による評価の公表

上記6（2）の優先順位の審査結果は、問い合わせがあれば、評価者の名を伏せて、評価者ごとの合計点を回答します。

(2) 買受人の公表

分譲地の譲渡契約の締結後は、買受人の企業名・業種は原則公開します。

## 9 その他

- (1) 契約条件を譲渡（売買代金の延納払い）契約とする場合、次年度以降の延納利率は、契約締結年度の4月1日の日銀長期プライムレートを参考に県が決定した率とします。
- (2) 本分譲地が存在する地域は、都市計画法上の「臨港地区」に指定されています。臨港地区では、構築物の用途（建築物その他構築物の建設等の規制）について、建築基準法第48条（用途地域）及び第49条（特別用途地区）の規定は適用されず、「鳥取港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」が適用されます。
- (3) 本分譲地の土地利用に伴い、車両を歩道に乗入れる施設を設ける計画のある場所については、鳥取県県土整備部鳥取港湾事務所と事前に協議、調整を行い、所定の手続きを実施した上で、買受人の費用負担で歩道乗入工事を行ってください。